

DE PRISCO Antonio, Sandro - geometra



TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTI

Fall. 62/2018: “--- Omissis ---”
Giudice Delegato: Dott. Michele CUOCO
Curatori: Dr.ssa Paola PIETRANTONIO - Dr. Salvatore SANTOLI

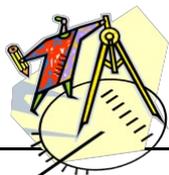
1

PERIZIA DI STIMA

incarico del 05-12-2018

il consulente tecnico
(geom. DE PRISCO Antonio)

.....



1 - PREMESSA

In data 05 dicembre 2018 lo scrivente – *geom. Antonio DE PRISCO iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n° 2416 e con studio tecnico in Gesualdo alla Via Pastene n. 25* – riceveva incarico dalla Dr.ssa Paola PIETRANTONIO e dal Dr. Salvatore SANTOLI, curatori del Fallimento n. 62/2018 del Tribunale di Benevento “--- Omissis ---”, di procedere alla stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della società fallita ed appresi alla massa fallimentare.

Accettato l'incarico, il sottoscritto svolgeva le operazioni di rito ed elaborava la presente perizia, fornendo il valore di mercato dei beni e tutte le altre informazioni previste dall'art. 173 bis c.p.c. per la successiva vendita all'asta fallimentare.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

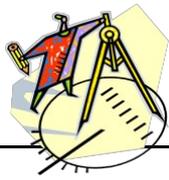
Le operazioni svolte sono le seguenti:

- | controllo della documentazione ipocatastale;
- | acquisizione documentazione urbanistica;
- | ispezioni e verifiche in loco di beni mobili ed immobili;
- | verifiche di conformità urbanistica e catastale;
- | ricerche e confronti di mercato;
- | elaborazione dati e redazione perizia di stima.

3 - METODI DI STIMA UTILIZZATI

❖ *fabbricati con destinazione industriale/artigianale*

Riguardo ai fabbricati con destinazione industriale/artigianale, l'analisi condotta nel mercato immobiliare locale (Comune di Ariano Irpino Provincia di Avellino) non ha offerto elementi sufficienti per consentire l'attribuzione di valori per via comparativa. La stima, quindi, è stata effettuata in base al costo di costruzione, ovvero sommando tutte le spese che oggi un imprenditore dovrebbe sostenere per la realizzazione dell'opificio “*ex novo*”: al costo degli immobili, opportunamente degradato di un coefficiente che tenga conto dello stato di vetustà e di obsolescenza di opere edilizie ed impiantistiche e di tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche riscontrate, si sommano il costo per l'acquisto del suolo, le spese per la concessione edilizia, le spese tecniche, i costi di allacciamento, etc..



La vetustà dell'immobile, indicante il degrado derivante dal tempo trascorso dalla sua costruzione, è calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$ dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale di età dell'edificio rispetto alla vita probabile;

In definitiva, da fonte "*Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli*", si desume che il deprezzamento per sola vetustà di un edificio industriale è la seguente: anni 10 = - 8,5%; anni 20 = - 15%.

Nel nostro caso: circa 14 anni = -11 %

In merito alla obsolescenza possiamo dire che nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico, idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, perciò, bisogna ricorrere oltre che ad opere di manutenzione straordinaria anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione soprattutto alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Nel caso in esame si possono applicare delle riduzioni per obsolescenza e funzionalità globale espresse dalle seguenti percentuali:

normale	= 0 - 10 %	(coefficiente 1,00 - 0,90)
mediocre	= 10 - 15 %	(coefficiente 0,90 - 0,85)
superata	= 15 - 25 %	(coefficiente 0,85 - 0,75)

Ulteriori fattori da considerare sono le caratteristiche posizionali ed ambientali degli immobili: al valore di stima possono essere applicati coefficienti di merito/demerito derivanti dalle specifiche caratteristiche, ed in particolare:

caratteristiche posizionali

- ✓ insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale o industriale e perciò di massima appetibilità: coefficiente 1,20
- ✓ insediamento nei comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità: coefficiente 1,10
- ✓ insediamento nei comuni piccoli in area artigianale o industriale: coefficiente 1,00
- ✓ insediamento in comune piccolo o montano, in zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata: coefficiente 0,90
- ✓ insediamento in zona degradata o in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla: coefficiente 0,80



caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche (*esposizione, rumorosità, strade di accesso, presenza di sottoservizi, etc*);

- ✓ ottime: coefficiente 1,10
- ✓ buone: coefficiente 1,00
- ✓ mediocri: coefficiente 0,90
- ✓ scadenti: coefficiente 0,80

stato di conservazione / manutenzione

La scarsa o mancata manutenzione dell'immobile determina una valutazione più bassa, ricavata sottraendo dal valore totale di stima le somme occorrenti per sopperire alle carenze riscontrate e riportare l'immobile ad uno stato di conservazione *normale*, magari adottando un congruo coefficiente di deprezzamento all'uopo determinato.

Il valore dell'edificio all'anno n (VE), in definitiva, si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) le percentuali di deprezzamento stimate ($D = D1 + D2 + \dots + Dn$) e aggiungendo il valore dell'area (S), ovvero: $VE = V \times (100 - D) + S$

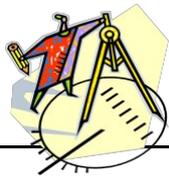
L'area, a sua volta, viene valutata in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (*strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.*) e dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (*zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.*). Nella valutazione si tiene conto dei seguenti fattori: destinazione urbanistica; edificabilità e superficie effettivamente edificata; ubicazione rispetto al centro abitato; servizi urbanistici pubblici presenti nella zona; accessibilità; prossimità di grandi vie di comunicazione; andamento altimetrico; forma del terreno; servitù, vincoli, ecc.; andamento del mercato.

❖ *beni mobili: macchine / attrezzature per produzione*

Per quanto riguarda le macchine / attrezzature, occorre considerare che la elevata specificità limita molto le possibilità di collocazione sul mercato e riduce gli elementi di confronto utili per la determinazione del valore.

La stima del valore commerciale all'attualità, pertanto, sarà effettuata partendo dai prezzi del nuovo, desunti:

- a) o dai listini delle ditte fornitrici, considerando tutti gli elementi di svalutazione dovuti a vetustà, obsolescenza, interventi di messa a norma richiesti dalla normativa di sicurezza, costi di montaggio e smontaggio, etc.;
- b) oppure dai prezzi di acquisto, desunti dai libri contabili, e considerando gli opportuni parametri di attualizzazione.



Più in dettaglio, il metodo utilizzato per la determinazione del valore commerciale, prende in considerazione tutti i parametri significativi che concorrono alla determinazione del valore.

La formula utilizzata nel calcolo è la seguente:

$$Vc = Va \times Dv \times Do - Csm - Cad$$

Dove:

Vc = valore commerciale del macchinario/impianto

Va = valore attuale del macchinario/impianto nuovo;

Dv = coefficiente di deprezzamento per vetustà;

Do = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza;

Csm: costi per smontaggio / rimontaggio;

Cad: costi per adeguamento normativo;

Analizzando nel dettaglio il significato dei singoli termini ed il metodo utilizzato per la loro determinazione abbiamo:

valore attuale del macchinario nuovo - è il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso macchinario o di macchinari dalle caratteristiche tecniche e funzionali equivalenti. Il valore di mercato del macchinario nuovo è un dato certo se il macchinario è ancora in produzione, senza aver subito modifiche; diventa invece un dato stimato se il macchinario non è più in produzione.

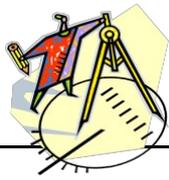
In questa ipotesi, il valore viene determinato attraverso i seguenti approcci:

- *individuazione dei prezzi attuali di macchinari funzionalmente analoghi;*
- *individuazione del prezzo storico dall'analisi dei documenti contabili, rivalutato attraverso il processo di attualizzazione.*

deprezzamento per vetustà - questo coefficiente quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico e dipende da molteplici fattori, ovvero:

- ✓ *tempo di vita utile;*
- ✓ *condizioni di esercizio;*
- ✓ *fattore di servizio;*
- ✓ *frequenza delle manutenzioni;*
- ✓ *complessità tecnologica;*
- ✓ *fattori ambientali esterni;*
- ✓ *presenza di fluidi aggressivi o sporcanti.*

E' evidente che non è possibile verificare l'azione di tutti i fattori sopra indicati ma soltanto di alcuni. Per tutti i macchinari, quindi, si rappresenta la necessità di una verifica e di una revisione completa da parte della casa costruttrice o da parte di una ditta specializzata.



In base alle indicazioni raccolte presso le case costruttrici o nella letteratura di settore, possono essere attribuiti per i macchinari oggetto della presente perizia tempi di vita utile medi di 30 anni.

Per tener conto di tutti quelli che sono i *benefit derivanti dall'acquisto di un macchinario nuovo* - come la prima messa in servizio con i collaudi ed i *performance test* in presenza dei tecnici della casa costruttrice o, ancora, la garanzia fornita dal costruttore sul macchinario nuovo - si considera per il primo anno di vita un deprezzamento complessivo del 25%, indipendentemente dalla tipologia di macchinario considerato; dal secondo anno in poi, e durante tutto il periodo di vita utile del macchinario, si considera un tasso di deprezzamento costante.

deprezzamento per obsolescenza - questo coefficiente quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico. Per la sua determinazione si deve, anzitutto, verificare se il macchinario sia ancora in produzione ovvero, in caso negativo, la tipologia di modifiche apportate dal costruttore al nuovo modello. In questo ultimo caso risulta determinante anche la disponibilità sul mercato dei pezzi di ricambio, necessari per le successive manutenzioni.

Se il macchinario è ancora in produzione, senza che la casa produttrice abbia apportato modifiche, si attribuisce un valore unitario al coefficiente di deprezzamento per obsolescenza.

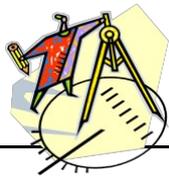
Ove le modifiche vi siano state - ma non siano sostanziali, ed i pezzi di ricambio siano garantiti sul mercato - il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza **si riduce progressivamente in funzione dell'entità delle** modifiche.

Da ultimo, ove le modifiche siano sostanziali e tali da definire il bene come tecnologicamente superato ed in assenza di disponibilità dei pezzi di ricambio, potrebbe essere attribuito un valore positivo al macchinario solo ove si ipotizzi che lo stesso sia venduto per ottenere pezzi di ricambio.

costi per correzione irregolarità normative - sono tutti quei costi stimati per la eventuale sanatoria delle irregolarità riscontrate sotto gli aspetti della mancata rispondenza alla normativa di sicurezza dei macchinari, per sostenere gli interventi di revisione o manutenzione straordinaria dovuti al lungo fermo del macchinario, al ripristino di parti danneggiate/non funzionanti ed infine, quando necessaria, per la verifica da parte di un tecnico qualificato proveniente dalla casa costruttrice o da ditta specializzata.

❖ *mobili e macchine per ufficio*

Per quanto riguarda *mobili e attrezzature d'ufficio*, si ritiene che l'appetibilità di mercato sia molto limitata e che la vendita al dettaglio non risulti preferibile.



Meglio, dunque, vendere in blocco, magari insieme all'immobile in cui sono ubicati e di cui sono complementari.

La stima del valore di mercato viene eseguita partendo dai prezzi del nuovo, applicando un coefficiente di svalutazione variabile dal 50 al 90%, in funzione sia delle condizioni in cui il prodotto di presenta che degli eventuali costi di smontaggio e rimontaggio.

❖ *scorte di magazzino*

Per quanto riguarda i materiali costituenti scorta di magazzino, trattandosi di materiali nuovi, ancora imballati, la stima è stata effettuata con il metodo comparativo, basato su indagini di mercato condotte presso aziende fornitrici di prodotti di analoghe caratteristiche e consistenza e/o su ulteriori informazioni reperite su siti specializzati.

❖ *automezzi*

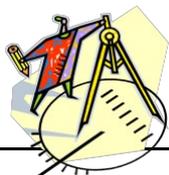
Per quanto riguarda gli automezzi, la stima è stata effettuata valutando le rispettive condizioni generali e la reale possibilità di collocazione sul mercato.

4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

La vendita in blocco (*capannone, uffici, macchiari, attrezzature, etc.*), che miri alla **rifunzionalizzazione ed al riutilizzo dell'intero opificio originariamente concepito, sarebbe senz'altro quella più auspicabile. Non si esclude, tuttavia, la possibilità di vendite separate in quanto all'interno del capannone non vi sono impianti fissi, la cui rimozione potrebbe risultare difficoltosa o pregiudizievole per le strutture, ma macchine semplicemente poggiate (pantografi, taglierine, impacchettatrici, etc.), tutte amovibili molto facilmente.**

I beni, pertanto, sono stati raggruppati in lotti funzionali, nel modo seguente:

- A. capannone industriale con annessi uffici, servizi e piazzale circostante
- B. macchinari / attrezzature per produzione
- C. mobili e macchine per ufficio
- D. scorte di magazzino
- E. automezzi



LOTTO A -

capannone con annessi servizi, uffici e piazzale circostante

A.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili inclusi nel presente lotto risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Ariano Irpino:

fig. 13, particella 923, cat. D/7, R.C. € 12.694,00, piano T

Detti beni risultano catastalmente intestati per 1000/1000 a:

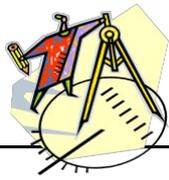
--- OMISSIS --- con sede in Ariano Irpino (AV), Partita Iva --- Omissis ---

A.2 - DESCRIZIONE, CONSISTENZA, UBICAZIONE

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Ariano Irpino (AV) in località Camporeale - zona PIP, isola 4 - e sono costituiti da:

- ❖ capannone ad uso artigianale/industriale (*opificio*) di superficie lorda mq 1.260,00 (60,00x21,00), composto da un unico ambiente (*laboratorio*) ad un solo livello fuori terra, di altezza utile interna m. 6,20, avente le seguenti caratteristiche: fondazioni in c.a. del tipo a plinti, ancorati su pali collegati in testa con travette poggianti su calcestruzzo magro; struttura portante in cemento armato prefabbricato con pilastri di sezione cm 45x50 inghisati nei plinti di fondazione mediante getto di completamento, travi di imposta con sezione ad H, travi di testata con sezione a T e travi di copertura del tipo reticolare con sezione a Y, di altezza variabile per permettere il deflusso delle acque; solaio di copertura con lastre di fibrocemento ondulate e curve, ancorate alla trave reticolare; pannelli di tompagnatura in lastre prefabbricate di c.a.p. di spessore cm 20, coibentati, con giunti ad incastro e guarnizioni di tenuta; pluviali in PVC, incorporati nei pilastri e muniti di raccordo di uscita a quota estradosso plinto. Con infissi esterni in profilato di alluminio con apertura a vasistas, porte in profilato di acciaio verniciato e lamiera coibentata, pavimento del tipo industriale a getto di calcestruzzo quarzato, impianto elettrico di tipo industriale con doppia linea di alimentazione per illuminazione e forza motrice.

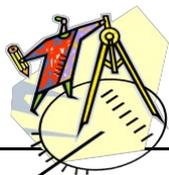
All'interno del capannone vi è una struttura in muratura (*struttura nella struttura*) composta da un locale deposito di mq 29,88, un locale deposito di mq 18,36 ed un locale centrale termica di mq 3,09; il tutto di altezza m. 3,05, con solaio piano in laterocemento disposto in modo da realizzare un soppalco



- superiore di mq 61,60 (11,00x5,60), accessibile con una scala in ferro **posizionata all'esterno della parete perimetrale interna al capannone.**
- ❖ struttura prefabbricata, ad uso laboratorio, addossata al lato corto del capannone e collegata ad esso mediante porta interna, realizzata interamente in acciaio con profilati HEA 160 ancorati su platea di fondazione in c.a., di superficie lorda mq 126,00 (6,30x20,00), altezza media m. 3,30, copertura in lamiera coibentata con falda ad unica pendenza (8% circa) verso l'esterno, chiusure perimetrali in lamiera coibentata, porta in profilati di acciaio verniciato e lamiera, pavimento in cemento, finestre in profilati di alluminio, impianto elettrico del tipo industriale a doppia linea di alimentazione (*illuminazione e forza motrice*).
 - ❖ palazzina uffici e servizi addossata al lato corto del capannone (*lato opposto rispetto al laboratorio*) e collegata ad esso mediante due porte interne, di superficie complessiva di mq 210,00 (10,00x21,00), composta da due livelli fuori terra (mq 210,00 + 210,00), di altezza m. 3,17 al piano terra e m. 2,80 al primo piano, avente struttura in c.a.p. simile a quella del capannone ma con pannelli di tompagnatura con finitura esterna granigliata, con infissi esterni in profilato di alluminio, porte interne in laminato antigraffio, pavimento in piastrelle di monocottura, rivestimenti in ceramica, divisori in parte in muratura ed in parte con pannelli di laminato, impianto elettrico di tipo civile con doppia linea di alimentazione per illuminazione e forza motrice, impianto idrico ed igienico sanitario consono alla destinazione d'uso.
- Il piano terra si compone di: portico, ingresso/attesa, 2 locali ufficio, area ristoro, spogliatoi femmine con WC, deposito, spogliatoi maschi con WC, mensa; il primo piano, accessibile mediante scala interna, si compone di 3 locali ufficio di tipo direzionale, sala di attesa, archivio, sala riunioni e WC.
- ❖ piazzale perimetrale di superficie netta di mq 7.570 (*complessivi mq 9.166 compreso aree coperte*), in parte pavimentato in misto granulometrico stabilizzato (*viabilità perimetrale*) e per la restante parte in terreno vegetale. Il lotto non è recintato ma i confini sono perfettamente materializzati su tutti i lati con cordoletti in cemento.

I dati metrici rilevanti sono i seguenti:

- ✓ Superficie del lotto: mq 9.166
- ✓ Superficie coperta: mq 1.596
- ✓ Superficie Lorda Vendibile: mq 1.806 di cui:
 - mq 1.260 capannone ad unico livello
 - mq 420 (210 +210) palazzina uffici
 - mq 126 laboratorio in acciaio
- ✓ Volume edificato: mc 9.824,00



Ariano Irpino, primo Comune Irpino dopo il capoluogo (Avellino) per numero di abitanti (circa 23.500), è situato a nord est di Avellino, sulla direttrice che unisce Campania e Puglia. Il territorio, che ricade nell'ambito della Comunità Montana dell'Ufita, si presenta geomorfologicamente formato da successioni di colline intervallate da ampie valli.

Il PIP in contrada Camporeale è situato nel versante Nord Orientale del territorio comunale, a ridosso della SS 90 delle Puglie, ad una distanza di circa 6,00 Km dall'abitato urbano, ed è costituito da 2 macro lotti estesi su una superficie complessiva di circa un milione di mq.

L'area, semipianeggiante per la quasi totalità della sua superficie, è dotata dei seguenti impianti:

- rete elettrica di distribuzione;
- rete telefonica;
- rete di Pubblica Illuminazione;
- rete idrica potabile (Consorzio Idrico dell'Alto Calore): mc 30/h;
- rete fognaria acque bianche e nere;
- rete industriale e rete di recupero – antincendio;
- torrino piezometrico per distribuzione acque di riciclo;
- depuratore.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono:

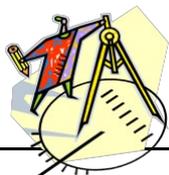
- ❖ agroindustria;
- ❖ biotecnologie
- ❖ energie alternative;
- ❖ meccanica e logistica;
- ❖ biomedicale;
- ❖ industria meccanica;
- ❖ attività commerciali.

Il sistema infrastrutturale è composto da:

- autostrada A16 casello Grottaminarda: 11 km
- SS 90 e SS 90-bis (Ariano - Foggia), che collegano il versante ovest a quello est e la Campania alla Puglia.
- rete ferroviaria: scalo ferroviario del tratto Roma – Bari.
- aeroporti: Gino Linosa di Foggia a 60 km, Capodichino (NA) a 95 Km.
- autolinee da Avellino, Napoli e Salerno

Tutti i principali servizi sono ubicati nell'abitato di Ariano Irpino, ad una distanza di 6,00-7,00 km dall'area PIP:

Tra le strutture che erogano servizi di pubblica utilità, si annoverano le seguenti:



- ASL AV 1 e Ospedale civile.
- Uffici Giudiziari fra cui il Tribunale ed il Giudice di Pace.
- Commissariato di Pubblica Sicurezza
- Comando dei Carabinieri
- Tenenza della Guardia di Finanza
- Corpo Forestale
- Uffici Regionali.
- Uffici Finanziari (Agenzia delle Entrate).
- Centro per l'Impiego.
- Comunità Montana dell'Ufita.
- Sportello Unico delle Attività Produttive.

Ariano Irpino è, inoltre, sede vescovile della Diocesi di Ariano-Lacedonia ed ospita numerose strutture sociali e culturali, quali: il Piano di Zona Sociale, il Centro per gli Anziani, la Pro-Loco e la Biblioteca Comunale, il Centro Europeo di Studi Normanni, l'Ufficio Informagiovani.

A.3 - CONDIZIONI

Stato di conservazione:

- strutture: *normale*
- finiture: *normale*
- impianti: *normale*

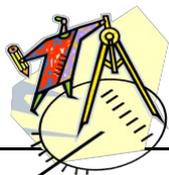
A.4 - CONFINI

I beni confinano a nord e ad ovest con strada comunale, ad est con opificio di proprietà --- OMISSIS --- (*particella 983*), a sud con lotti del PIP (13-14-15-16) ancora di proprietà del Comune, da assegnare.

A.5 - TITOLO

Il titolo, come risultante dalla certificazione ipocatastale prodotta, è la piena proprietà di 1000/1000 in testa alla società --- OMISSIS --- con sede in Ariano Irpino (AV), C.F. --- Omissis ---.

A.6 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E BENI DEL FALLIMENTO



L'attuale identificazione catastale corrisponde esattamente ai beni appresi alla massa del fallimento in oggetto.

A.7 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni:

- non si rilevano parti comuni.

Servitù:

- attive e passive, se e come esistenti, aventi ragione legale di esistere.

A.8 - TITOLI DI PROVENIENZA

La particella 923 del foglio 13 del Comune di Ariano Irpino, ente urbano di mq **9.166** che individua l'opificio in oggetto, ha tratto origine dalla fusione delle originarie particelle n. 724 di mq 280, n. 732 di mq 290, n. 734 di mq 2.072, n. 738 di mq 2.073, n. 741 di mq. 2.075, n. 776 di mq 564, n. 781 di mq 697, n. 782 di mq 35, n. 791 di mq 50 e n. 831 di mq 1.030.

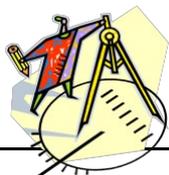
La fusione è avvenuta con Tipo Mappale n. AV0141485 del 04/05/2007.

Delle citate particelle originarie, la 776 deriva dalla particella 212, la 831 deriva dalla particella 128, la 781 e la 782 derivano entrambe dalla particella 263: tutte frazionate con tipo di frazionamento prot. 134168 del 06/06/2000;

I titoli di provenienza che, nel ventennio, hanno interessato i beni in oggetto, sono quelli appresso descritti:

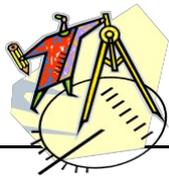
- Atto di compravendita rep. 3298 dell'11 febbraio 2003, trascritto in Avellino in data 11 dicembre 2003 ai nn. 17681/21795, pubblico ufficiale Comune di Ariano Irpino, con cui il Comune di Ariano Irpino vendeva alla --- Omissis --- la piena proprietà delle particelle 791, 776, 724, 831, 781, 732, 734, 782, 738 e 741 del foglio 13 del Comune di Ariano Irpino;**
- Atto di conferma rep. 3507 del 12 gennaio 2007, trascritto in Avellino in data 24 gennaio 2007 ai nn. 1461/1763, pubblico ufficiale Comune di Ariano Irpino, con cui il Comune di Ariano Irpino, ai sensi dell'art. 30 comma 4 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, confermava la cessione alla --- Omissis --- delle particelle 791, 776, 724, 831, 781, 732, 734, 782, 738 e 741 del foglio 13, avvenuta con precedente atto dell'11 febbraio 2003, privo della dichiarazione circa la vigenza del certificato di destinazione urbanistica alla data di sottoscrizione del contratto.**

I terreni ceduti erano in precedenza pervenuti al Comune di Ariano Irpino in forza



dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 23 dicembre 1997 Rep. 2905, trascritto in Avellino il 22 gennaio 1998 ai nn. 977/1087, rogante TEDESCHI Carlo, con cui il Comune di Ariano Irpino acquistava da --- Omissis --- la piena proprietà della particella 263 del foglio 13 del Comune di Ariano Irpino, di are 32.00, da cui sono poi derivate le particelle 781 e 782 del foglio 13;
 - Atto di compravendita del 23 dicembre 1997 Rep. 2906, trascritto in Avellino il 22 gennaio 1998 ai nn. 978/1088, rogante TEDESCHI Carlo, con cui il Comune di Ariano Irpino acquistava da --- Omissis --- la piena proprietà della particella 128 del foglio 13 del Comune di Ariano Irpino, di are 80.22, da cui è poi derivata la particella 831 del foglio 13;
 - Atto di compravendita del 24 dicembre 1997 Rep. 2922, trascritto in Avellino il 22 gennaio 1998 ai nn. 973/1083, rogante MANGANIELLO Barbara, con cui il Comune di Ariano Irpino acquistava da --- Omissis --- la piena proprietà della particella 212 del foglio 13 del Comune di Ariano Irpino, di are 48.00, da cui è poi derivata la particella 776 del foglio 13;
 - Atto amministrativo di trasferimento proprietà per intervenuta accessione invertita del 04 giugno 2002 Rep. 2121, pubblico ufficiale Arch. Nicola CHIUCHIOLO responsabile dell'U.T.C. di Ariano Irpino, contro --- Omissis --- ed a favore del Comune di Ariano Irpino, riguardante l'acquisizione della particella 791 del foglio 13;
 - Atto amministrativo di trasferimento proprietà per intervenuta accessione invertita del 04 giugno 2002 Rep. 2122, pubblico ufficiale Arch. Nicola CHIUCHIOLO responsabile dell'U.T.C. di Ariano Irpino, contro --- Omissis --- e --- Omissis --- ed a favore del Comune di Ariano Irpino, riguardante l'acquisizione della particella 724 del foglio 13;
 - Atto amministrativo di trasferimento proprietà per intervenuta accessione invertita del 04 giugno 2002 Rep. 2123, pubblico ufficiale Arch. Nicola CHIUCHIOLO responsabile dell'U.T.C. di Ariano Irpino, contro --- Omissis --- ed a favore del Comune di Ariano Irpino, riguardante l'acquisizione delle particelle 732, 734, 738 e 741 del foglio 13;
- Alla detta trascrizione risulta annotazione di annullamento in data 15 aprile 2013 nn. 891/6565 in forza di atto giudiziario in data 28 maggio 2009 rep. 4287 TAR Campania sede di Salerno, nel cui quadro D risulta l'indicato quanto segue: "con l'atto indicato al quadro A il TAR di Salerno, sezione II, parzialmente pronunciando sul ricorso in epigrafe della sentenza di cui si richiede l'annotazione così provvede: accoglie la domanda demolitoria proposta con il ricorso originario e, per l'effetto, annulla il decreto a firma del responsabile UTC prot. 2123 del 04 giugno 2002 trascritto in data 25/06/2002 ai nn.*

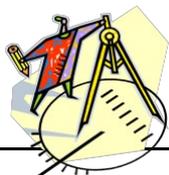


12370/10487, nella parte di interesse, la delibera di G.M. n. 106 del 13/03/2002. Con atto di transazione a rogito notar Fabrizio Virgilio Pesiri di Avellino in data 28 gennaio 2016 (rep. 36913, racc.10026, reg.to ad Avellino il 16 febbraio 2016 al n. 1000) trascritto ad Avellino il 17 febbraio 2016 al n. 2583 R.G. ed al n. 2193 R.P. a favore del comune di Ariano Irpino e contro --- Omissis ---a nata a Monteleone di Puglia (FG) il --- Omissis ---, qualificata in atto come unica erede di --- Omissis ---, si è riconosciuta l'efficacia definitiva del detto atto amministrativo rep. 2123 del 2002 anche relativamente ai detti immobili di cui alle part.Ile 732, 734, 738 e 741 del foglio 13.

A.9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni, che saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare:

- 1) Ipoteca volontaria di Euro 400.000,00 iscritta ad Avellino il 10 febbraio 2005 ai nn. 469/2716, a garanzia di mutuo fondiario di Euro 200.000,00 per capitale, interesse annuo 4,35%, durata di 10 anni, importi variabili, il tutto in forza di atto a rogito del Notaio Maria Luisa ROMEI di Ariano Irpino in data 28 gennaio 2005 rep. 34258, a favore della Banca Della Campania S.P.A. con sede in Napoli e contro --- Omissis ---, con sede in Ariano Irpino, per la piena proprietà dei seguenti immobili: terreni siti in Ariano Irpino alla C/da Camporeale, in catasto al foglio 13, particelle 791, 776, 724, 831, 781, 732, 734, 782, 738 e 741;
- 2) Ipoteca volontaria di Euro 135.000,00 iscritta ad Avellino il 02 febbraio 2006 ai nn. 456/2557, a garanzia di mutuo fondiario di Euro 75.000,00 per capitale, interesse annuo 4,8%, durata di 10 anni, importi variabili, il tutto in forza di atto a rogito del Notaio Maria Luisa ROMEI di Ariano Irpino in data 01 febbraio 2006 rep. 35568, a favore della Banca Della Campania S.P.A. con sede in Napoli e contro --- Omissis ---, con sede in Ariano Irpino, per la piena proprietà dei seguenti immobili: terreni siti in Ariano Irpino alla C/da Camporeale, in catasto al foglio 13, particelle 791, 776, 724, 831, 781, 732, 734, 782, 738 e 741;
- 3) Ipoteca volontaria di Euro 900.000,00 iscritta ad Avellino il 05 luglio 2006 ai nn. 2488/13352, a garanzia di mutuo fondiario di Euro 450.000,00 per capitale, interesse annuo 4,25%, durata di 10 anni, importi variabili, il tutto in forza di atto a rogito del Notaio Maria Luisa ROMEI di Ariano Irpino in data 27 giugno 2006 rep. 36043, a favore della Banca Arditi Galati S.P.A. con sede in Lecce e contro --- Omissis ---, con sede in Ariano Irpino, per la piena proprietà dei seguenti immobili: terreni siti in Ariano Irpino



alla C/da Camporeale, in catasto al foglio 13, particelle 791, 776, 724, 831, 781, 732, 734, 782, 738 e 741;

Ipoteca giudiziale di Euro 200.000,00 iscritta ad Avellino il 30 aprile 2013 ai nn. 426/7433, a garanzia di debito di Euro 192.235,17 per capitale, 7.764,83 per spese, in forza del decreto ingiuntivo in data 22 aprile 2013 rep. 74, Tribunale di Ariano Irpino, a favore di --- OMISSIS --- con sede in Frigento (AV) e contro --- Omissis ---, con sede in Ariano Irpino, gravante sul fabbricato particella 923 del foglio 13 di Ariano Irpino.

A.10 - REGIME FISCALE

La Società fallita non è qualificabile come impresa costruttrice.

Inoltre si specifica che l'immobile non è un fabbricato abitativo.

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

A.11 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

concessione edilizia n. 158 del 18/09/2000 rilasciata a favore di --- OMISSIS --- e per essa al sig. --- Omissis --- nella qualità di legale rappresentante;

concessione edilizia n. 76 del 20/11/2003 rilasciata a favore di --- OMISSIS --- e per essa al sig. --- Omissis --- nella qualità di legale rappresentante, IN VARIANTE ALLA PRECEDENTE n. 158/2000;

permesso di costruire in sanatoria n. 60 del 08/11/2012 per l'installazione di un locale prefabbricato in acciaio annesso alla produzione.

Le opere esistenti risultano parzialmente difformi ai titoli innanzi citati.

Le difformità sono:

minore volume realizzato rispetto a quello di progetto: il capannone, originariamente previsto a doppia campata per una superficie coperta complessiva di 2.600 mq [(70x20)+(60x20)] è stato realizzato per una sola campata di 1.470 mq (70x21);

diversa distribuzione degli spazi interni: le aree di deposito previste all'interno del capannone, da realizzare con elementi divisorii non strutturali, sono state realizzate in maniera diversa per posizione, geometria e tecnica costruttiva, ovvero realizzando una struttura autonoma in muratura portante (interna al capannone) a doppio livello; gli spazi interni alla palazzina uffici, inoltre, sono stati distribuiti in modo diverso;



Dette difformità sono sanabili ai sensi delle norme tecniche ed urbanistiche, verificate in base al principio della doppia conformità, mediante richiesta di titoli urbanistici in sanatoria.

I costi da sostenere per la sanatoria si stimano intorno ai 15.000,00 €, considerato che per il deposito in muratura a doppio livello, interno al capannone, necessita, tra l'altro, l'acquisizione di autorizzazione sismica in sanatoria, con tutti gli oneri derivanti.

Il progetto esecutivo delle opere strutturali realizzate è stato depositato al Genio Civile di Ariano Irpino in data 18/06/2004 al n. 892.

Il collaudo statico, redatto a firma dell'Ing. Guido DI PAOLA, in cui si attesta la regolare ultimazione dei lavori strutturali in data 31/01/2005, risulta depositato al Genio Civile di Ariano Irpino in data 20/05/2005 al n. 892.

Le planimetrie in atti del catasto rappresentano fedelmente la situazione di fatto.

A.12 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità. L'acquisizione di detta certificazione potrà avvenire, con presentazione di SCIA per agibilità come previsto dall'art. 24 del DPR 06 giugno 2001 n. 380, previa sanatoria delle difformità urbanistiche e previa verifica di conformità degli impianti e successiva certificazione da parte di ditta specializzata, ai sensi del DM 22 gennaio 2008 n. 37. I costi per l'acquisizione del certificato di agibilità possono stimarsi in circa 3.000 €.

16

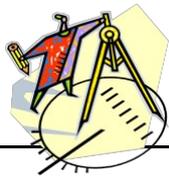
A.13 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE-CANONE DI AFFITTO

L'immobile è condotto in affitto dalla --- OMISSIS --- con sede in Montecalvo Irpino alla Via Conca n. 5 in base al contratto di affitto stipulato con scrittura privata tenuta e raccolta dal Notaio Giovanni IANNELLA da Benevento Rep. 40900 del 17/05/2013.

L'affitto ha per oggetto l'azienda --- OMISSIS --- corrente in Ariano Irpino (AV) alla Zona Industriale Camporeale n. 4 e comprende gli immobili e tutti i beni mobili di cui si compone l'azienda, ivi compresi gli arredi, le attrezzature, le macchine per ufficio, i brevetti, le suppellettili, e i marchi.

La durata dell'affitto è fissata fino al 30 aprile 2022, con facoltà dell'affittuaria di recedere in via anticipata dal contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Il canone di affitto è fissato in Euro 42.000,00 (*euro quarantaduemila virgola zero*)



zero) annui oltre al 3% (*tre per cento*) del fatturato ricavato dall'esercizio dell'azienda in oggetto con precisazione che nel fatturato di riferimento non saranno conteggiati i ricavi derivanti da corrispettivi per trasporti e da corrispettivi per vendita di beni strumentali acquistati dalla affittuaria stessa, da corrispondere mediante rate mensili cadauna di euro 3.500,00 (*tremilacinquecento virgola zero zero*), oltre Iva come per legge, con conguaglio della parte a percentuale, oltre Iva come per legge, entro il 31 gennaio dell'anno successivo di ciascuno anno solare.

Considerati i valori di stima dell'intero complesso aziendale, il canone di affitto può essere ripartito in rapporto ad essi nel modo seguente: 86,11% per beni immobili, 13,89% per beni mobili, ovvero:

- ❑ € 36.166,20 (*pari ad una rata mensile di € 3.013,85*) + 2,58% del fatturato ricavato dall'esercizio dell'azienda per beni immobili
- ❑ € 5.133,80 (*pari ad una rata mensile di € 486,15*) + 0,42% del fatturato ricavato dall'esercizio dell'azienda per beni mobili

A.14 - CLASSE ENERGETICA

- ❑ **l'immobile** risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE) redatto in data 27/07/2016 (*prot. AENGN-32997-28/07/2016*) che ne attesta l'appartenenza alla classe energetica E.

17

A.15 - CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale vendibile (SCV) del bene in oggetto è la seguente:

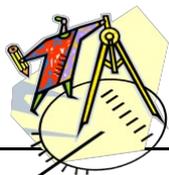
❖ opificio (<i>unico livello h 6,20</i>)	mq	1.260,00
❖ uffici e servizi <i>a doppio livello (210+210)</i>	mq	420,00
❖ laboratorio (<i>unico livello h 3,30</i>)	mq	126,00

Il calcolo è stato eseguito secondo la Norma UNI 15733/2011, considerando:

- *superficie utile netta calpestabile: 100%*
- *superficie muri perimetrali, fino ad uno spessore di 50 cm max: 100%*

A.16 - SPESE DI MANTENIMENTO

Le spese annue per il mantenimento degli immobili è di circa 18.000,00 Euro, di cui 9.200,00 Euro per imposte comunali e la restante somma per spese di manutenzione ordinaria.



A.17 - STIMA

Come già precisato nel capitolo 3 (*metodi di stima*), la stima dell'opificio è stata eseguita in base al costo di costruzione.

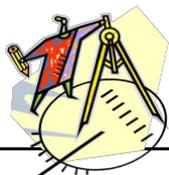
L'analisi dei costi necessari per la realizzazione dei manufatti che lo costituiscono, riferiti all'attualità, è stato effettuato analizzando le seguenti voci:

- realizzazione delle opere edilizie ed impiantistiche, calcolate parametricamente in base ai prezzi correnti di ciascuna tipologia di opera;
- oneri tecnici, stimati nella misura del 10% dell'importo lavori;
- oneri urbanistici, calcolati in base ai parametri applicati dal Comune per la costruzione di immobili del tipo in esame.

Applicando a ciascuna tipologia di opere il rispettivo prezzo parametrico, desunto dai tariffari delle opere edili e/o valutato in base alle tariffe correntemente applicate dalle imprese costruttrici operanti in zona, otteniamo il costo "a nuovo" delle opere edili.

costo a nuovo delle opere edili			
tipologia	superficie mq	costo €/mq	costo totale €
capannone: strutture in fondazione	1.260,00	130,00	163.800,00
capannone: strutture in elevazione	1.260,00	180,00	226.800,00
uffici: strutture in fondazione	210,00	130,00	27.300,00
uffici: strutture in elevazione	210,00	280,00	58.800,00
finiture ed impianti capannone	1.260,00	100,00	126.000,00
finiture ed impianti uffici e servizi	420,00	300,00	126.000,00
laboratorio con struttura in acciaio	126,00	250,00	31.500,00
sottoservizi ed opere esterne	7.570,00	5,00	37.850,00
sommano le opere edili			798.050,00
oneri tecnici (10%)			79.805,00
oneri urbanistici (gratuiti)			00,00
			-
totale costo "a nuovo" opere edili			877.855,00

Detto costo viene opportunamente degradato di tutti i coefficienti correttivi descritti nei paragrafi precedenti (*vetustà, obsolescenza, etc.*), ottenendo il valore attuale delle opere edili, ovvero:



valore attuale delle opere edili		
tipo	+/- %	importo €
costo a nuovo delle opere edili	-- --	877.855,00
detrazione per vetustà (come da calcolo)	- 11 %	- 96,564,00
detrazione per obsolescenza di finiture ed impianti (coeff. 0,9)	- 10 %	- 87,785,00
detrazione per caratteristiche posizionali (coeff. 1)	- 0 %	- 00,00
detrazione per caratt. ambientali (mediocri/scadenti, coeff. 0,85)	- 15 %	- 131.678,00
detrazione per stato di conservaz./manutenz. (normale, coeff. 1)	- 0 %	- 43.892,00
detrazione per regolarizzazione abusi (come da stima)	-- --	- 18.000,00

valore attuale delle opere edili		543.828,00

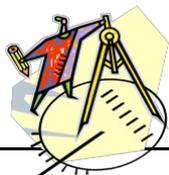
Al valore attuale delle opere edili si somma il valore del suolo, stimato all'attualità per comparazione diretta di mercato, nella misura di 12,00 €/mq, ottenendo il valore complessivo del compendio immobiliare.

valore di mercato immobili (terreno e fabbricati)	
valore attuale opere edili	543.828,00
valore area (<i>mq 9.166 x 12,00 €/mq</i>)	109.992,00
TOTALE VALORE DI MERCATO BENI IMMOBILI in c.t.	653.820,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO A	€	653.820,00
-------------------------------	---	------------

Dovendo procedere alla vendita tramite asta giudiziaria, si propone una ulteriore riduzione per i seguenti motivi:

- *differenza tra gli oneri tributari su base catastale e quelli su base reale*
- *assenza di garanzia per vizi*
- *immediatezza della vendita giudiziaria*



LOTTO B -

macchinari / attrezzature per produzione

La valutazione è stata eseguita attribuendo rispettivi valori unitari ai singoli macchinari / attrezzature elencati nel verbale di inventario del 27 novembre 2018, al fine di consentire anche eventuali vendite parziali.

I macchinari / attrezzature di lavoro presenti in stabilimento sono di costruzione compresa tra il 2002 ed il 2006: alcune sono provviste della marchiatura CE e delle relative dichiarazioni di conformità fornite dal costruttore; altre, autoprodotte o acquistate di seconda mano, ne sono sprovviste. Non è possibile, pertanto, fornire alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti norme sulla sicurezza che, quindi, devono essere verificate a cura e spese del futuro acquirente.

Per quanto riguarda la funzionalità e l'efficienza, la maggior parte di esse sono funzionanti, essendo utilizzate con regolarità dall'affittuaria; resta comunque il fatto che debbano essere verificate a cura del futuro acquirente ai fini della verifica di rispondenza ai requisiti di legge.

La valutazione è stata eseguita partendo dai prezzi del nuovo, detraendo da essi le percentuali di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza ed i costi di smontaggio ed eventuale adeguamento e/o messa a norma.

Per la stima dei coefficienti di deprezzamento si è tenuto conto del superamento tecnologico e dello stato di usura.

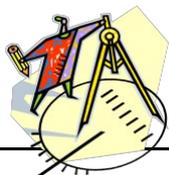
Il valore risultante è stato, poi, verificato e raggugliato con i prezzi di prodotti simili rilevati dalla consultazione di riviste specializzate e siti internet di commercializzazione di attrezzature usate.

Considerato, infine, che gli operatori di settore (*che potrebbero essere interessati all'acquisto*) non sono molto numerosi e che alcuni macchinari non si presentano in ottimo stato, non è da escludere che una parte di essi possa essere destinata alla rottamazione. In questo caso si considera il valore pari a zero, compensando i costi di rottamazione con il valore stesso di rottamazione.

Nel caso di vendita complessiva per lotto, si ritiene opportuna una ulteriore **riduzione del prezzo stimato al fine di incentivare l'interesse all'acquisto.**

deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Si rileva che le macchine di maggior valore (*pantografi*) risultano ancora in produzione, efficienti (*in quanto regolarmente utilizzati dall'affittuaria*) e con ricambi ancora disponibili sul mercato. Il deprezzamento per obsolescenza, dunque, può essere raggugliato a quello per vetustà e stimato con esso in **proporzione all'età, rapportando il tutto alla vita utile del singolo macchinario.**



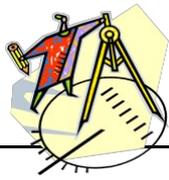
Come già ampiamente precisato in premessa, per il primo anno di vita si considera un deprezzamento complessivo del 25%; dal secondo anno in poi si considera un tasso di deprezzamento costante, calcolato ipotizzando una vita utile per tutti gli impianti/macchine in argomento pari a 30 anni.

Considerata l'epoca di installazione delle macchine più recenti (2006 = 12 anni), la percentuale di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza viene stimata nella misura del - 56 %. Per le macchine più vecchie e/o con uno stato di usura più avanzato si considerano percentuali di deprezzamento diverse, in funzione sia dell'età che delle rispettive condizioni generali in cui si presentano.

Trattandosi di macchine mobili, facilmente amovibili e trasportabili, i costi di smontaggio e rimontaggio sono stati considerati nulli.

Per i supporti in carpenteria metallica (tavoli da lavoro, scaffali in ferro zincato), più longevi delle macchine e meno soggetti ad obsolescenza tecnologica, si considera una percentuale di deprezzamento fissa del - 40 %.

q.tà	descrizione	stato	foto n.	valore del nuovo €	percent. deprezz. %	valore attuale €	prezzo a base d'asta - 15% €
01	n. 02 tavoli da lavoro in metallo con ripiano legno	normale	B 1-2	1.000,00	- 40	600,00	510,00
01	Taglierina manuale senza marca (autoprodotta)	--	B 3	00,00	---	00,00	00,00
01	Pantografo Tecnodinamica Mod. TD 370 (A) (anno 2000)	normale	B 4	53.000,00	- 71	15.370,00	13.064,50
01	Pantografo Tecnodinamica Modello TD 115 (anno 1995)	normale	B 5	48.000,00	- 90	4.800,00	4.080,00
01	Pantografo Tecnodinamica Modello TD 120 (anno 1995)	normale	B 6	49.000,00	- 90	4.900,00	4.165,00
01	Scavatrice automatica FERRI BERNARDINI (anno 1995)	normale	B 7	4.000,00	- 90	400,00	340,00
01	Pantografo Tecnodinamica Mod. TD 370 (B) (anno 2006)	normale	B 8	53.000,00	- 56	23.320,00	19.822,00
01	Pantografo Tecnodinamica Modello TD 400 (anno 2002)	normale	B 9	78.000,00	- 66	26.520,00	22.542,00
01	Pesa elettrica a pavimento port. max 600 kg (anno 2006)	normale	B 10	1.500,00	- 56	840,00	714,00
01	scaffale pesante in acciaio zincato cm 350x130x170	normale	B 11	550	- 40	330,00	280,50
01	Squadatrice Tecnodinamica a controllo num. (anno 1995)	normale	B 12	50.000,00	- 90	5.000,00	4.250,00
01	Taglierina Tecnodinamica modello TD 480 (anno 1995)	normale	B 13	24.000,00	- 90	2.400,00	2.040,00
01	Imballatrice Tecnodinamica (anno 2004)	normale	B 14	8.000,00	- 61	3.120,00	2.652,00



q.tà	descrizione	stato	foto n.	valore del nuovo €	percent. deprezz. %	valore attuale €	prezzo a base d'asta - 15% €
01	Truciolatore Polimec (anno 2006)	normale	B 15	4.000,00	- 56	1.760,00	1.496,00
01	Miscelatore con silos senza marca (anno 1995)	normale	B 16	3.000,00	- 90	300,00	255,00
01	Taglierina manuale autoprodotta da mt. 2	--	B 17	00,00	---	00,00	00,00
01	Tagliacunei autoprodotta	--	B 18	00,00	---	00,00	00,00
01	Taglierina manuale autoprodotta da mt. 4	--	B 19	00,00	---	00,00	00,00
01	Miscelatore di resina FUTURA	cattivo	B 20	2.500,00	- 90	250,00	212,50
01	Miscelatore di vernici GRACO REACTOR H-XP2	cattivo	B 21	4.000,00	- 90	400,00	340,00
01	Turbina GRAZIANO	normale	B 22	500,00	- 70	150,00	127,50
01	Miscelatore per cemento con silos, senza marca	pessimo	B 23	---	---	0,00	00,00
01	Mulino BUBANI	pessimo	B 24	---	---	0,00	00,00
01	Trucioliera senza marca	pessimo	B 25	---	---	0,00	00,00
01	Flex elettrico da banco MAKITA	pessimo	B 26	---	---	0,00	00,00
01	Fresa elettrica FREESTOOL OFK 700 EQ-plus	ottimo	B 27	500,00	- 60	200,00	170,00
01	Impianto di aspirazione CORAL a filtri di carbonio	pessimo	B 28	---	---	0,00	00,00
01	compressore ABAC Formula 7,510 (anno 2006)	buono	B 29	7.500,00	- 56	3.300,00	2.805,00
01	scaffale pesante in acciaio zincato cm 600x100x150	buono	B 30	1.300,00	- 40	780,00	663,00
01	scaffale pesante in acciaio zincato cm 510x130x170	buono	B 31	800,00	- 40	480,00	408,00
01	scaffale pesante in acciaio zincato cm 230x130x170	buono	B 32	700,00	- 40	420,00	357,00
totali						95.640,00	81.294,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO B

€ 95.640,00

Dovendo procedere alla vendita tramite asta giudiziaria, si propone una ulteriore riduzione per i seguenti motivi:

- assenza di garanzia per vizi
- immediatezza della vendita giudiziaria



LOTTO C -

mobili e macchine per ufficio

Nel lotto sono compresi i mobili e le macchine per ufficio, ovvero tutti gli arredi e le attrezzature in dotazione ai diversi ambienti della palazzina uffici, dislocati tra piano terra e primo piano.

Per quanto riguarda i mobili, la stima è stata effettuata partendo dai prezzi del nuovo, applicando un coefficiente di svalutazione del - 70% in funzione della vetustà, dei costi di smontaggio e rimontaggio e, soprattutto, della scarsa appetibilità di mercato.

Per quanto riguarda computer ed accessori informatici, invece, considerato che nel campo specifico la tecnologia è progredita molto velocemente e le macchine in oggetto sono ormai obsolete, si considera un coefficiente di svalutazione del 90%.

Il lotto C è così formato:

q.tà	descrizione	stato	foto n.	valore del nuovo €	percent. deprezz. %	valore attuale €	prezzo a base d'asta - 15% €
piano terra - locale ufficio zona ingresso							
01	mobile scaffale metallico	normale	C 1	300,00	- 70 %	90,00	76,50
01	scrivania ad angolo + cass.	normale	C 1	240,00	- 70 %	72,00	61,20
03	poltroncine tessuto azzurro	normale	C 1	270,00	- 70 %	81,00	68,85
01	mobile basso	normale	C 2	150,00	- 70 %	45,00	38,25
01	PC Olidata con monitor	normale	C 3	1.000,00	- 90 %	100,00	85,00
01	calcolatrice Olivetti	normale	C 3	70,00	- 90 %	7,00	5,95
02	divanetti di colore azzurro	normale	C 4	300,00	- 70 %	90,00	76,50
piano terra - locale spogliatoio							
05	armadietti metallici	normale	C 5	500,00	- 70 %	150,00	127,50
piano terra - locale ufficio piano terra							
02	scrivanie ad angolo	normale	C 6	300,00	- 70 %	90,00	76,50
02	cassettiere	normale	C 6	100,00	- 70 %	30,00	25,50
10	poltroncine tessuto azzurro	normale	C 6	400,00	- 70 %	120,00	102,00
01	stampante multif. Olivetti	normale	C 7	250,00	- 90 %	25,00	21,25
02	mobile basso	normale	C 8	100,00	- 70 %	30,00	25,50
01	tavolino portastampante	normale	C 7	40,00	- 70 %	12,00	10,20
primo piano - locale ufficio							
04	scrivanie + 02 angoli	normale	C 9	240,00	- 70 %	72,00	61,20
06	poltroncine in tessuto	normale	C 9	240,00	- 70 %	72,00	61,20
02	mobili bassi	normale	C 10	80,00	- 70 %	24,00	20,40
02	vetrine	normale	C 11	100,00	- 70 %	30,00	25,50
01	fotocopiatrice Olivetti	normale	C 12	250,00	- 90 %	25,00	21,25
01	stampante Samsung	normale	C 13	200,00	- 90 %	20,00	17,00
01	calcolatrice olivetti Logos 814 T	normale	C 14	70,00	- 90 %	7,00	5,95



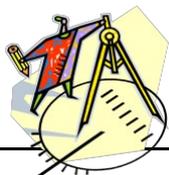
primo piano - sala riunioni							
01	tavolo riunioni ovale	normale	C 15	500,00	- 70 %	150,00	127,50
02	mobiletti bassi	normale	C 16	200,00	- 70 %	60,00	51,00
05	poltroncine girevoli	normale	C 15-16	500,00	- 70 %	150,00	127,50
primo piano - sala amministrazione							
01	divanetto	normale	C 17	100,00	- 70 %	30,00	25,50
02	poltrone in pelle	normale	C 18	400,00	- 70 %	120,00	102,00
01	poltrona direzionale in pelle	normale	C 18	300,00	- 70 %	90,00	76,50
01	scrivania finitura radica	normale	C 18	500,00	- 70 %	150,00	127,50
01	mobiletto basso fin. radica	normale	C 18	200,00	- 70 %	60,00	51,00
01	mobile a sei ante fin. radica	normale	C 19	500,00	- 70 %	150,00	127,50
01	libreria a sei ante fin. radica	normale	C 20	1.000,00	- 70 %	300,00	255,00
primo piano - stanza CED							
01	tavolo da disegno	normale	C 21	600,00	- 70 %	180,00	153,00
02	scrivanie	normale	C 22	180,00	- 70 %	54,00	45,90
01	mobile basso a otto ante	normale	C 23	250,00	- 70 %	75,00	63,75
totali						2.761,00	2.346,85

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO C

€ 2.761,00

Dovendo procedere alla vendita tramite asta giudiziaria, si propone una ulteriore riduzione per i seguenti motivi:

- *assenza di garanzia per vizi*
- *immediatezza della vendita giudiziaria*



LOTTO D -

scorte di magazzino

Nel tale lotto sono compresi alcuni materiali giacenti in magazzino.

Trattandosi di materiali nuovi, ancora imballati, la stima è stata effettuata con il metodo comparativo, basato su indagini di mercato condotte presso aziende fornitrici di prodotti di analoghe caratteristiche e consistenza e/o su ulteriori informazioni reperite dai fornitori specializzati e/o siti internet.

Si considera una percentuale di deprezzamento del - 30% per l'impossibilità di fornire garanzie sul prodotto.

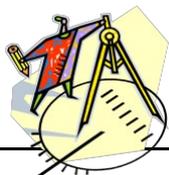
Il lotto E è così formato:

q.tà	descrizione	stato	foto n.	valore del nuovo €	percent. deprezz. %	valore attuale €	prezzo a base d'asta - 15% €
piano terra - locale ufficio zona ingresso							
08	rotoli di polistirene anticapestio h 1500 m	nuovo	D 01	1.040,00	- 30 %	728,00	618,80
31	confezioni da 250 m. (5x50) di fascia perimetrale adesiva	nuovo	D 02	6.200,00	- 30 %	4.340,00	3.689,00
totali						5.068,00	4.307,80

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO D	€	5.068,00
-------------------------------	---	----------

Dovendo procedere alla vendita tramite asta giudiziaria, si propone una ulteriore riduzione per i seguenti motivi:

- *assenza di garanzia per vizi*
- *immediatezza della vendita giudiziaria*



LOTTO E -
automezzi

In tale lotto sono raggruppati:

- un'autocarro Mercedes Benz Tg --- OMISSIS ---.

Il mezzo è di costruzione remota (*anno 1991*), in condizioni pessime, non funzionante.

Da rottamare, con costi di rottamazione compensati con un eventuale valore di rottamazione riconosciuto dal rottamatore.

- un'autocarro Mercedes Benz Tg --- OMISSIS ---.

Il mezzo è di costruzione remota (*anno 1997*), in pessime condizioni generali, **non funzionante, da circa tre anni depositato presso l'officina di autodemolizioni Bernardo Gerardo** sita nelle vicinanze del capannone (*praticamente già rottamato*).

- un'autocarro FIAT IVECO DAILY 35C15 Tg --- OMISSIS ---.

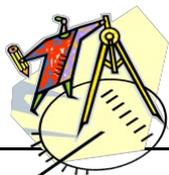
Il mezzo, pur di costruzione non molto remota (*anno 2009*) presenta danni visibili alla carrozzeria ed al motore quali: vetro laterale rotto, mancanza di pezzi di cruscotto (*gruppo azionamento tergicristalli, gruppo bloccasterzo e chiave di avviamento*), mancanza del turbocompressore, mancanza di batteria.

Versa in condizioni di abbandono da diversi anni e pertanto presenta segni **generali di degrado sia ll'interno che all'esterno.**

Inoltre non è stato possibile verificare il chilometraggio.

Può essere venduto per pezzi di ricambio.

q.tà	descrizione	stato	foto n.	valore stimato €
01	autocarro Mercedes Benz Tg. --- OMISSIS ---	da rottamare	1-2	00,00
01	autocarro Mercedes Benz Tg. --- OMISSIS ---	da rottamare	3-4	00,00
01	autocarro FIAT IVECO DAILY 35C15 Tg --- OMISSIS ---	cattivo	5-6-7	2.000,00
totali				2.000,00



riepilogo

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima dei lotti in cui sono stati raggruppati tutti i beni inventariati.

<i>lotto</i>	<i>descrizione</i>	<i>valore stimato €</i>
A	capannone con annessi servizi, uffici e piazzale circostante	653.820,00
B	macchinari / attrezzature produzione	95.640,00
C	mobili e macchine per ufficio	2.761,00
D	scorte di magazzino	5.068,00
E	automezzi	2.000,00
	TOTALE €	759.289,00

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Gesualdo, 17 giugno 2019

IL CONSULENTE TECNICO
(geom. DE PRISCO Antonio)

.....